

A modern, multi-story apartment building with balconies and a garden area. The building is light-colored with rectangular windows and balconies. The garden area is paved and features several large potted plants, including palm trees and a large green plant. A dining table with white chairs and a white umbrella is set up in the garden. The sky is clear and blue.

riviera costruzioni - milano

Palazzina

Garden Palace
via Garibaldi - **Varazze**



Palazzina Garden Palace

La Vostra casa al Mare in un contesto esclusivo, in centro a Varazze - appartamenti con terrazzo o giardino, autorimessa o posto auto

Progetto

Il complesso residenziale Garden Palace è situato tra le vie Garibaldi (accesso pedonale) e via Gaggino (ingresso pedonale e carroia), in posizione rialzata, parzialmente vista mare. La sua posizione privilegiata nel quartiere denominato "Solaro", consente di godere della luce del sole sino a tarda ora. L'accesso al complesso avviene dalla strada privata in via Garibaldi e dalla via Gaggino, dove abbiamo l'ingresso ai posti auto ed alle autorimesse ed un ingresso pedonale alla palazzina. Il mare ed il centro cittadino sono raggiungibili in un attimo, il lungomare Europa (percorso pedonale costiero sino ad Arenzano), si trova nelle immediate vicinanze.

L'edificio articolato su tre livelli di abitazione oltre ad un livello mansarda è costituito da una villa storica restaurata. Lo stile architettonico sarà quindi il classico della villa anni trenta. Saranno disponibili autorimesse private nel lotto prospiciente il complesso, con accesso diretto dalla via Gaggino e dei posti auto scoperti. La maggior parte degli appartamenti affacciano lato mare e saranno dotati di ogni confort, incluso condizionamento e controllo da remoto degli impianti. Le unità al piano giardino avranno spazi esterni di proprietà esclusiva. Tutte le unità saranno in classe energetica A. Verranno impiegati materiali e prodotti di altissima qualità, impianti tecnologicamente avanzati, finiture interne ed esterne di alti livello.













Descrizione delle finiture

Capitolato fotografico e descrittivo delle lavorazioni e dei materiali impiegati nella costruzione. Tutti i materiali impiegati saranno di qualità certificata, controllati prima dell'impiego e dotati di garanzie di Legge. Tutte le opere realizzate verranno collaudate secondo le prescrizioni di Legge e secondo le normative vigenti



Partizioni verticali

Divisioni tra unità immobiliari e parti comuni

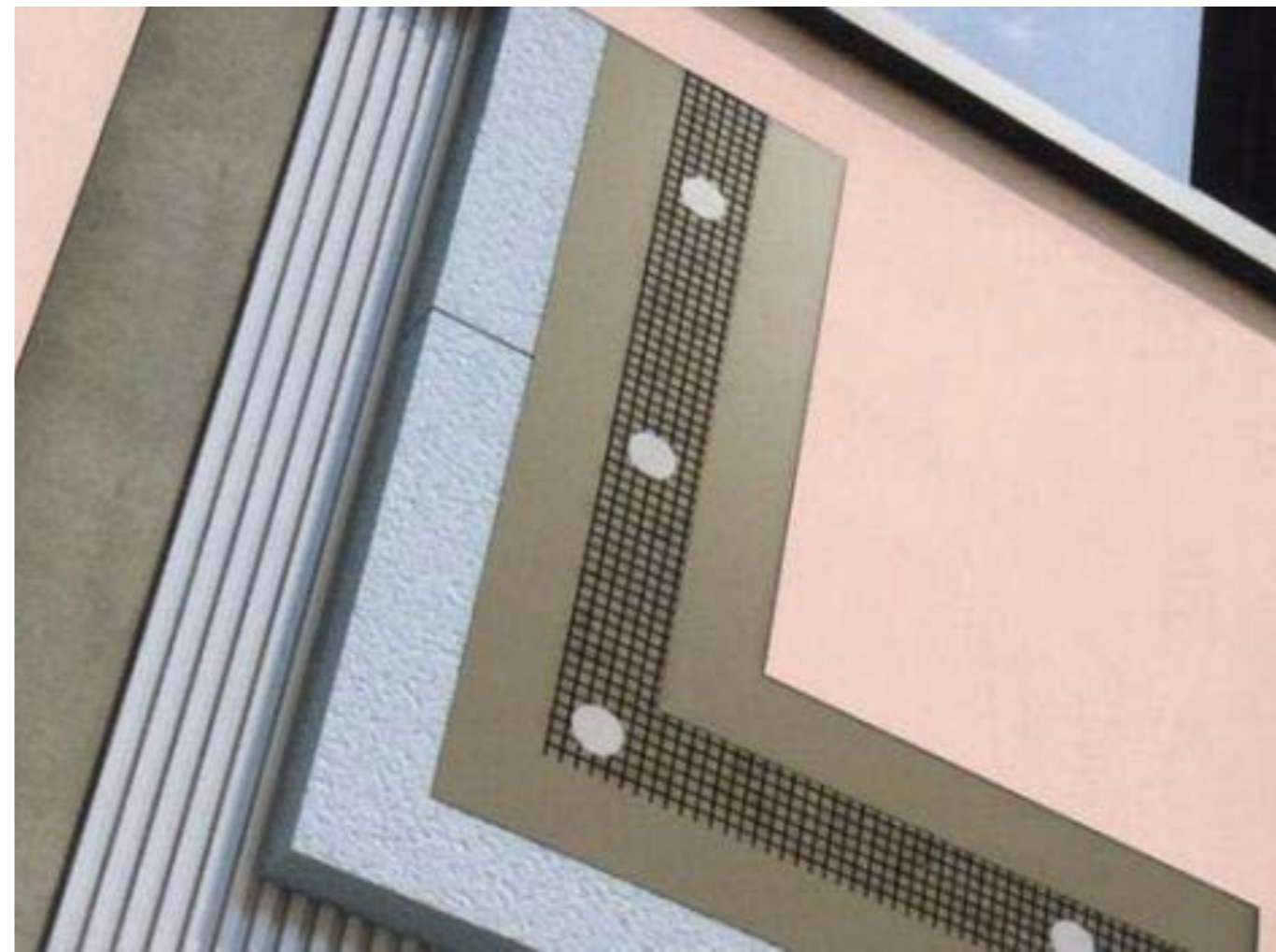
Le pareti di divisione tra unità immobiliari saranno a doppia parete di laterizio con interposto materassino fonoassorbente a garantire la massima riduzione dei rumori tra unità immobiliari

Opere murarie e isolamenti

Le opere murarie saranno tali da soddisfare e migliorare le caratteristiche richieste dalle vigenti norme in materia d'isolamento termico, tali da raggiungere un grado di isolamento di "classe A" ed acustico (L. 447/95 e decreti di attuazione con particolare riferimento al DPCM 5.12.97 determinazione dei requisiti acustici-passivi degli edifici) utilizzando materiali con caratteristiche tecniche rispondenti a quelle di legge

Isolamento termico chiusure perimetrali

Gli isolamenti perimetrali verranno realizzati con tamponamenti a cappotto in EPS grafitato. Verranno impiegati isolanti ad alta densità e performance termica, con utilizzo di prodotti certificati.



Partizioni orizzontali

Solai terrazzi e tetti

I solai dei terrazzi di copertura sopra ai volumi riscaldati verranno realizzati con una stratigrafia atta a proteggere dalle infiltrazioni di acqua e garantire il corretto isolamento termo acustico. Verranno utilizzate membrane bituminose armate e impermeabilizzazioni con guaina a freddo. Comprenderanno tutti gli accessori necessari ad una corretta esecuzione delle opere. Lo strato di tenuta termica verrà realizzato con isolanti poliuretanicici di spessore e densità indicati dai calcoli della L. 10/91. Le pavimentazioni saranno, a seconda del tipo di terrazzo, in piastrelle di grès porcellanato posate a colla, oppure drenanti con lastre di grès posate su supporti in pvc. Copertura dei tetti con tegole in cemento effetto ardesia.



Pavimentazioni parti condominiali

Atrio e scala con pavimentazioni e rivestimenti in marmo lucido o levigato, zoccoli battiscopa in marmo. Spalle porte di ingresso appartamenti e porte ascensore rivestite in marmo. Controsoffittatura atrio con inserimento illuminazione diffusa a strip led o faretti

Pavimentazioni esterne in pietra o masselli autobloccanti secondo posizione e progetto.

Illuminazione esterna con luci a parete a diffusione radente.



Controsoffitti appartamenti

I controsoffitti degli appartamenti avranno la funzione di consentire il passaggio degli impianti tecnologici e una funzione estetica, verranno create nicchie per l'inserimento di illuminazione a led e faretto. I controsoffitti funzionali non potranno essere modificati.

Pavimenti e Rivestimenti Alloggi

I pavimenti ed i rivestimenti degli alloggi potranno essere liberamente scelti dal Cliente tra le campionature che verranno predisposte presso un fornitore di fiducia. Sarà altresì possibile scegliere altri materiali aventi uguale valore ed efficienza tra quelli presenti dal fornitore.

I materiali utilizzati saranno i grès porcellanati nei vari formati e colori. Verranno posati zoccoli battiscopa alle pareti, in coordinato con le porte interne. Gli zoccoli saranno in legno laccato.





Serramenti

Serramenti Esterni

Tutti i serramenti esterni saranno caratterizzati da linee pulite. Verranno realizzati con profili in pvc e vetrate a doppia lastra stratificata e camera riempita con gas Argon.

Le aperture saranno ad anta.

I serramenti avranno caratteristiche di tenuta termica, all'acqua, all'aria, al vento e isolamento acustico, conformi alla normativa vigente.

Porte Interne

Le porte interne di comunicazione tra i locali di abitazione saranno in legno laccato bianco Ral 9010, con pannello completamente liscio, battente con guarnizioni perimetrali, cerniere regolabili a scomparsa.

Maniglia cromo satinata quadra con rosetta quadra

Serratura magnetica con chiave

Verniciatura all'acqua con prodotti atossici eco sostenibili certificati.

Porte scorrevoli interno parete con cassone a scomparsa, tipo Scigno, maniglia cromo satinata quadra con rosetta separata.



Porte Blindate ingresso alloggi

Pannello esterno di tipo e colore a scelta D.L., pannello interno laccato bianco o in essenza rovere. Imbotte in pietra naturale lavorata. Abbattimento acustico 42 dB



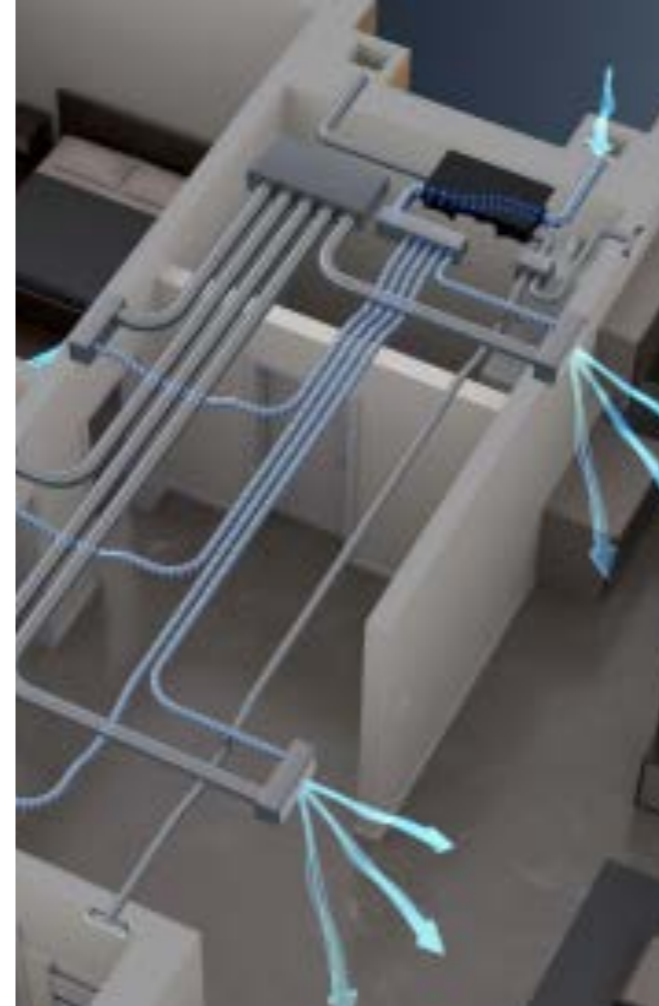
Impianti

Impianto di Riscaldamento / Raffrescamento

Tutti gli appartamenti saranno dotati di impianto autonomo di riscaldamento e raffrescamento ad aria in pompa di calore, costituito da unità interna installata nel soffitto del locale disimpegno o in luogo ritenuto più opportuno, con diffusione dell'aria calda/fredda tramite bocchette di emissione con flusso lineare regolabile, poste a parete in ogni locale, esclusi i bagni. All'esterno verrà posizionata l'unità motocondensante. Il sistema di emissione potrà essere unico o formato da più unità di climatizzazione in funzione dei fabbisogni e della geometria dell'ambiente. La temperatura verrà regolata tramite termostato ambiente, con accensione e spegnimento anche da remoto. I bagni verranno riscaldati con arredo bagno a parete elettrico, dotato di termostato autonomo. Presa aria nel soffitto corridoio e botola di ispezione a filo soffitto.

Impianto di produzione e distribuzione Acqua Calda ad uso Sanitario

L'impianto per la distribuzione di acqua calda sanitaria sarà condominiale con contabilizzazione dell'effettivo consumo tramite misuratori. La produzione sarà da fonti rinnovabili nella misura prevista dalla vigente normativa, con accumulo dotato di scambiatore termico su cui agirà l'integrazione da solare termico. Verrà realizzata idonea rete di ricircolo sanitario che avrà il compito di tenere calde le colonne montanti, al fine di ridurre i tempi di attesa al punto di prelievo.



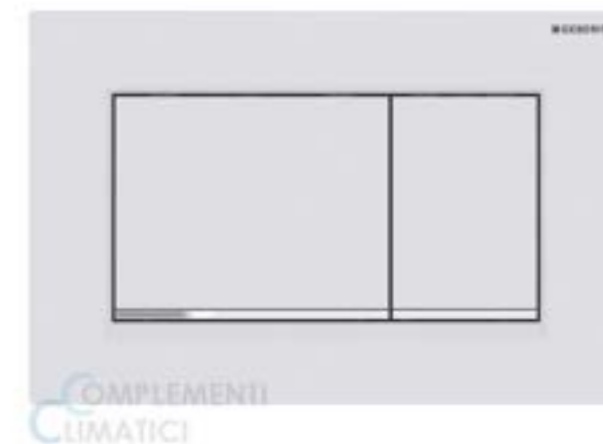
Bagni

I locali saranno completi di:

- piatto doccia in acrilico, di ampie dimensioni in relazione al locale bagno, colore bianco con piletta di scarico in acciaio satinato
- sanitari Ideal Standard Serie iLife B in ceramica lucida, entrambe le serie a pavimento e filo muro
- rubinetteria marca Ideal Standard. Rubinetteria doccia con soffione inox alto a parete e deviatore su doccetta.
- attacchi per lavabo o mobile, completo di miscelatore da piano nella serie prescelta
- Termoarredo ad alimentazione elettrica dotato di termostato ambiente. Finitura smalto bianco lucido.
- Cassetta ad incasso marca **Geberit** con placca a doppio flusso Serie Sigma 30 bianca
- Tubazioni rete di distribuzione in multistrato alluminio-pert-alluminio



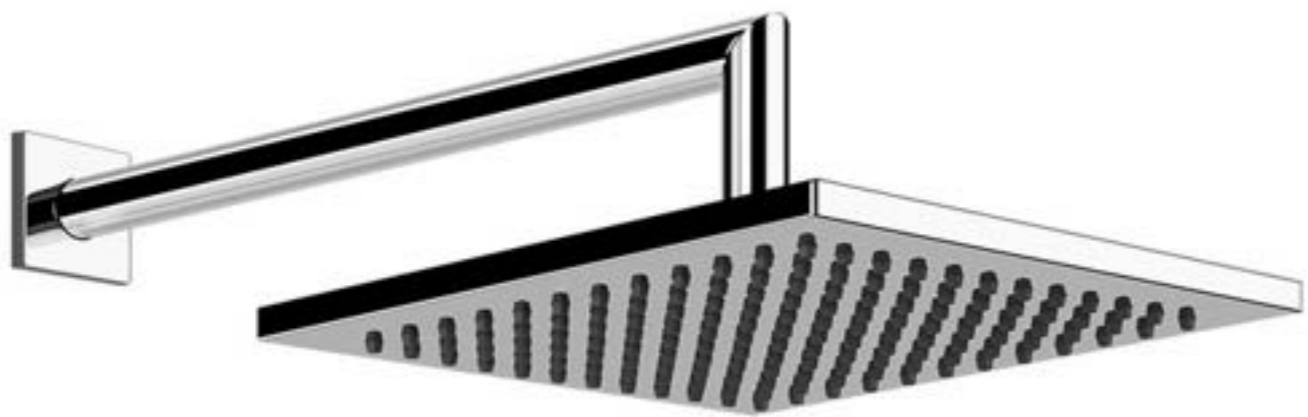
 **GEBERIT**







Gessi miscelatore doccia con erogatore a parete



Impianto Elettrico

L'impianto elettrico verrà realizzato nel rispetto delle normative CEI, garantendo il numero minimo di punti presa e punti luce in funzione della tipologia di ogni locale. L'impianto elettrico per ogni alloggio risponderà ai requisiti minimi definiti dalla vigente normativa in materia.

Alimentazione elettrica distribuita da ente erogatore in partenza da contatore installato in area condominiale, opportunamente protetta da quadro con punto di consegna alimentando l'impianto dell'appartamento con una potenza minima di 6 kW.

Impianto di dispersione a terra opportunamente cablato costituito da picchetti infissi nel terreno e ai ferri di armatura dell'immobile.

Impianto TV terrestre con punti di consegna nei vari locali e satellitare con punto di consegna nella zona living.

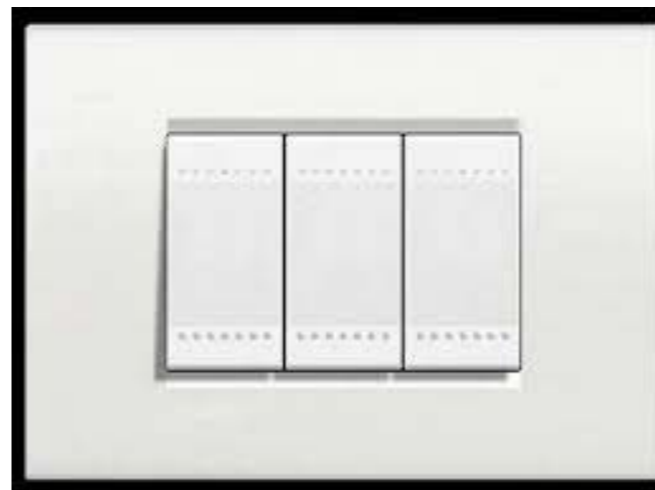
Interruttori, punti presa, marca **Bticino** serie **LivingLight**

Ogni alloggio sarà munito di punti luce e presa così identificabili:

punti luce esterno terrazzi e balconi, illuminazione sotto balconi con strip led, prese necessarie per alimentazione frigorifero, lavatrice, forno, piastra induzione, prese cucina, camere, soggiorno, punti luce a parete e a soffitto, campanello porta ingresso. Salvavita e sezionamenti in quadro generale

Impianto video - citofonico marca Bticino con display LCD a colori 3,5"

Predisposizione impianto di allarme perimetrale esterno e porta ingresso, predisposizione impianto di video-sorveglianza.



Opere varie di completamento

Ascensore

L'ascensore di servizio a tutti i piani sarà del tipo completamente automatico. Movimento elettrico a funi con dispositivo di ritorno al piano e apertura delle porte in caso di black out. Finitura porte in acciaio inox e cabina a scelta D.L. Marca Otis

Tinteggiature interne

A carico degli acquirenti



Verniciature Esterne

Le pareti delle facciate verranno rifinite a rasante colorato acrilico per esterni nei colori a scelta D.L. I fregi di facciata nella villa storica verranno verniciati con pitture silossaniche in colori tono su tono con il resto sulla facciata.

Verniciatura Parti in Metallo

Le recinzioni ed i cancelli verranno trattati con verniciatura a smalto all'acqua e mano di antiruggine per ambiente marino.

Allacciamenti ai servizi pubblici

Le unità abitative verranno consegnate complete di tutte le opere e le forniture necessarie agli allacciamenti ai servizi pubblici elettrico, idrico, telefono e fognatura. Esclusa la richiesta del contatore a carico del Cliente finale.

Impianto Fotovoltaico Condominiale

Impianto fotovoltaico condominiale con pannelli installati sulla copertura degli edifici nelle parti ritenute più idonee al servizio. Potenzialità richiesta di legge e installabile in base all'esposizione della falda e ai servizi già presenti sulla copertura, senza accumulo. Pratica di cessione a cura dell'Amministratore del condominio.





Norme Generali

Modifiche ai lavori e scelta dei materiali

E' facoltà degli Acquirenti, previo consenso della Venditrice, di sostituire i materiali e le finiture di capitolato con altri di propria scelta, accordandosi direttamente ed esclusivamente con i fornitori indicati dalla Venditrice e dalla stessa autorizzati, concordando direttamente prezzi e pagamenti in differenza, incluse eventuali differenze dei costi di posa dei materiali scelti. E' condizione essenziale che le scelte vengano effettuate entro i tempi indicati dalla Venditrice, al fine di garantire la regolare esecuzione dei lavori e della consegna delle merci, senza arrecare sospensioni o ritardi al programma dei lavori. E' vietato introdurre in cantiere materiali, manufatti direttamente forniti dall'Acquirente ed anche effettuare prestazioni, lavori ed opere senza l'autorizzazione scritta della Venditrice. Gli eventuali incaricati degli Acquirenti, siano essi tecnici o prestatori d'opera, dovranno essere autorizzati all'accesso al cantiere dal Coordinatore della Sicurezza di cantiere, e obbligati a fornire tutta la documentazione dallo stesso richiesta.

Visite al cantiere

Durante il corso dei lavori potranno essere effettuate visite solo se accompagnate ed autorizzate dalla Ditta Costruttrice onde evitare infortuni ed intralci nello svolgimento e nell'organizzazione del cantiere

Principi Generali del Contratto

Il presente capitolato si intende parte integrante del contratto. Per quanto qui non specificato si farà riferimento alle disposizioni tecnico descrittive della Direzione Lavori in concerto con la Venditrice e le Autorità Competenti. Secondo le evidenti disposizioni tutti gli impianti saranno a norma di Legge e decreto dei requisiti minimi degli edifici, certificati.

La Direzione Lavori le Autorità competenti e la Venditrice si riservano insindacabilmente e disgiuntamente tra loro, di apportare quelle modifiche al progetto edilizio urbanistico (aumenti o diminuzioni delle unità, cambi di destinazione) alle scelte delle finiture con altre di equivalente o superiore valore tecnico e commerciale, in ogni caso le modifiche stesse non dovranno comportare diminuzioni o aumenti significativi delle porzioni immobiliari promesse in vendita, ed essere tali per cui non modifichino il valore.

Le eventuali varianti nella disposizione degli appartamenti o nelle finiture, richieste dai singoli Proprietari successivamente al contratto, verranno rese esecutive solo ad avvenuta approvazione della Direzione Lavori e della Venditrice.

La consegna verrà effettuata mediante sopralluogo in contraddittorio, ed in tale occasione verrà redatto il verbale di consegna con accettazione delle opere in conformità al contratto. La mancata presa in consegna nei termini richiesti varrà come accettazione e silenzio assenso.

A carico della parte acquirente ogni onere relativo agli allacciamenti delle pubbliche utenze nonché ogni altra spesa relativa documentata

